

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
瑞穂（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	64,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞穂市穂積字東原2 7番2 3外				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1. 2:1	住宅 W2	一般住宅、アパートのほか農地も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス	穂積 750m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	穂積駅 南 750m	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は駅や公共施設等にも近い生活利便性の良好な住宅地域で、今後は住宅地域として更に熟成度を増してゆくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	64,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市の市街化区域内の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺市町及び名古屋市等に通勤する団塊ジュニアを中心とする一次取得者が大半で、転入者も見られる。JR穂積駅、国道2 1号などがあって交通利便性に優れたエリアであるため、土地需要は堅調である。取引の中心価格帯は、土地のみで1 0 0 0 ~ 1 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅では2 8 0 0 ~ 3 3 0 0 万円程度と把握する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地の規模では経済合理性のある収益価格を求めることは困難と判断し、収益還元法は非適用とした。当該地域は快適性を重視する住宅地域で、市場では戸建住宅用地など自己使用目的での取引が大部分である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	瑞穂 -8					63,900		交通 0.0	交通 -4.9	環境 0.0	環境 -10.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 84.7 ]	[ 100 ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	54,100 円/㎡						その他 0.0				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	円/㎡						その他 0.0				

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	[ 一般的要因 ]		市内人口、世帯数ともに微増傾向にあり、住宅建設等も比較的安定的に推移している。市内住宅地の需要は底堅いものがある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	63,900 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[ 地域要因 ]							駅歩圏内の住宅地は供給が少ないが、需要は旺盛である。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[ ] / 100		100 / [ ]	[ 個別的要因 ]							個別的要因に変動はない。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間 +0.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所
瑞穂（県） -2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印
鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞穂市稲里字三ノ町334番6				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1.4km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 30 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	徳積駅 南西 1.4km	法令規制	1住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市の西部ないし南西部の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者であるが、市外からの転入者や住替え需要も見込まれる。当市の住宅市場は戸建分譲や中古住宅に関連するものが多く、需要は若年ファミリー層を中心に比較的堅調。近隣地域が所在する稲里地区は、国道近くにおいて徐々に住宅地として純化が進み、最近分譲業者の宅地開発が開始している。取引の中心価格帯は土地で8～15百万円程度、新築戸建で24～28百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺での取引は、自用目的のものが支配的で居住性や利便性が重要視される。周辺で見られる共同住宅は元々の土地所有者による節税を主目的とする資産運用のケースが多く、土地を購入してその稼働益を期待している訳ではない。従って、土地への収益配分を前提にその収益性を測定しても低位にならざるを得ない。以上から、本件では比準価格を標準とし収益価格も参酌して、前年価格からの変動状況等諸要因も考慮の上、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 瑞穂市はJR東海道線沿いに在って岐阜市等のベッドタウンとして発展傾向にあり、若年層の住宅需要は依然堅調に推移している。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地				[地域要因] 近隣地域周辺では、1次取得者向けの戸建分譲や共同住宅の建設が見られるなど、住宅地への純化が進行している。						
	標準地番号 瑞穂 - 8 公示価格 54,100 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 0%	半年間 0%								

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
瑞穂（県） -3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印
鑑定評価額	5,780,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞穂市森字一町田69番18				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	「準都計」(60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	徳積駅 北西 5.8km	法令規制	「準都計」(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内旧奥南町の住宅地域を含む一帯である。主な需要者は当該地域に地縁を有する一次取得者が中心である。H27年1月に準都市計画区域に指定されるなど、行政側も住環境整備を後押ししているが、市内中心部での旺盛な需要が郊外まで波及するまでには至らず、周辺市場の需要は弱含み傾向で変わっていない。取引の中心価格帯は土地のみで600~800万円程度、新築戸建住宅で2000~2500万円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は賃貸市場が未成熟であり、また当該基準地の規模では経済合理性のある収益価格を求めることは困難と判断し、収益還元法は非適用とした。当該地域は快適性を重視する住宅地域で、市場では戸建住宅用地など自己使用目的での取引が大部分である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、市内及び隣接市町の住宅地域の価格動向も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 35,500 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 市内人口、世帯数ともに微増傾向にあり、住宅建設等も比較的安定的に推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] H27年1月に準都市計画区域に指定された。					
	②変動率		年間 -1.4 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
瑞穂（県） -4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞穂市宝江字村内4 8 8 番外				②地積 (㎡)	726	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200)	
	台形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅等が見られる住宅地域	南5m市道	水道	穂積 4.2km	(その他)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	穂積駅 南西方 4.2km
⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模農家住宅を主体とする旧来からの集落地域で、都市計画の規制（市街化調整区域）から大きな変化は期待できず、今後も現状維持程度で推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	台形方位	0.0 +1.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は瑞穂市及び隣接市町。需要者は当該地域に地縁性を有する個人層。同一需給圏内の調整区域では、以前に開発された一般住宅の取引は散見されるが、地縁性が強い農家集落地域への新規参入者は少なく、宅地の需要は弱い。なお、瑞穂市内の市街化調整区域内宅地の取引は犀川地区が中心で、対象基準地が存する既成集落地域内の宅地取引は極めて少なく、中心価格帯を見出せにくい状況が続いている。						
-----------	---	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域であり、原則貸家住宅の建設は不可のため収益還元法は適用できなかった。よって、実証的な比準価格を採用して、地価公示標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。						
-----------------------------	---	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.8
	標準地番号 瑞穂 -2					25,800		交通 0.0	交通 -4.7		
	公示価格 23,100 円/㎡	[ 99.0 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 89.6 ]	[ 101.0 / 100 ]		環境 0.0	環境 -8.5			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 / [ / 100 ]	100 / [ / 100 ]	[ / 100 ]		環境 0.0	環境 0.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の	[一般的要因]	瑞穂市全体は名古屋への通勤圏であり、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、当該地域は農家住宅地域で新規参入者は少ない。							
	前年標準価格 26,200 円/㎡		[地域要因]	既成の集落地域で地域要因の変化はない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]	特にない。							
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -1.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
瑞穂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

鑑定評価額	90,000,000 円	1㎡当たりの価格	73,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞穂市穂積字東原 6 0 5 番 1				②地積 (㎡)	1,229	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	台形 1.2:1	店舗 W1	中規模店舗、事業所等が見られる路線商業地域	北36m国道	水道	穂積 1.4km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 35 m、北 70 m		②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	3 6 m国道	交通施設	穂積駅 南方 1.4km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道 2 1 号線沿いの路線商業地域で、交通量の増加に伴い 6 車線化された。なお、今後も店舗等の進出が見込まれ、路線商業地域として熟成が進むものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	低層店舗地	(4) 対象基準地の個別的要因	台形 -2.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	51,800 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性	同一需給圏は瑞穂市全域及び隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人及び個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地内の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。路線商業地の需要者の多くは事業用定期借地権の利用が多く、売買市場は低調に推移している。なお、瑞穂市内の幹線道路沿いの土地取引は依然として少なく中心価格帯を見出せにくい状況が続いている。		
-----------	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸用建物も見られるが、売買市場の参加者は自己使用目的の法人又は個人事業者である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。		
-----------------------------	---	--	--

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.6
	標準地番号 瑞穂 5-2					73,200		交通 0.0	交通 +3.9		
	公示価格 72,500 円/㎡	[ 99.0 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 96.1 ]	[ 98.0 / 100 ]		環境 0.0	環境 -5.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.6
	北方（県） 5-2					73,100		交通 0.0	交通 +3.1		
	前年指定基準地の価格 71,400 円/㎡	[ 98.3 / 100 ]	100 [ 102.8 ]	100 [ 91.5 ]	[ 98.0 / 100 ]		環境 0.0	環境 -8.0			
							画地 +2.8	行政 -1.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の	前年標準価格 74,500 円/㎡	[一般的要因]	景気は回復基調にあるが、瑞穂市内の路線商業地需要は依然として少ない。		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域要因]		名古屋紡績跡地に複合商業施設がオープンした。国道 2 1 号線沿いは特段の地域要因の変化はない。		
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -	[個別的要因]		特になし。			
公示価格 円/㎡							
②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
瑞穂（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印
鑑定評価額	55,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞穂市牛牧字中尾711番1外				②地積 (㎡)	1,638	⑨法令上の規制等	工業 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1.5	工場	中小工場、倉庫のほか一般住宅、農地も見られる工業地域	南7m市道	水道	穂積 2.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	穂積駅 南西 2.7km	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小工場、倉庫等の多い工業地域で、将来的に地域要因の大きな変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	33,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は瑞穂市を中心とした西濃圏の広いエリアであり、主な需要者は同一需給圏内に拠点を有する製造業・物流業等の中小企業を中心とする。政権交代以降、景気回復傾向が鮮明となっており、製造業等の中堅企業への波及効果も見られ、工場拡張、集約を狙ってまとまった規模の工業地については、需要も回復傾向にある。ただし、中小規模の工業地については、未だ需要が回復しているとはいえ、その取引の成約水準には乖離が見られる状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の工場では自社使用が多く、賃貸市場において中規模工場の賃貸事例はほとんど見られないため、収益還元法は非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討も踏まえ、更にマクロ的に西濃圏の工業地全般の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.5 交通 -0.2 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	瑞穂 9-1		[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 112.5 ]	[ 100 ] 100	33,900					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 34,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いており、企業収益も改善してきている。企業の設備投資も大企業を中心に増加傾向にある。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。					
	② 変動率		年間 -2.6 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					